KARMØY KOMMUNE

Dato:
19.08.2020
Arkivsak-ID.:
20/4026
JournalpostID:
20/41716

Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
096/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Gnr. 115 bnr. 307, 308 - Nybygg enebolig - Buhagen - klage fra nabo

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder rammetillatelse i delegert sak nr. 6/20 og 7/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 01.09.2020:

Behandling:
Innstillingen enstemmig vedtatt

HTM- 096/20 Vedtak:
Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder rammetillatelse i delegert sak nr. 6/20 og 7/20.
Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 6/20 og 7/20 ble det gitt rammetillatelse for oppføring av enebolig på gnr./bnr. 115/307 og 115/308. Vedtakene er påklaget av nabo, gnr./bnr. 115/203 i brev datert 11.07.2020. Klagen anses innkommet rettidig.

Det foreligger også klage fra flere naboer på de to boligene som er godkjent på 115/307 og 115/308, men den klagen omfatter også de øvrige tre boligene som er godkjent på samme felt. Den andre klagen vil bli behandlet i egen klagesak. Kommunen viser også til at det foreligger klage fra naboer på feltmodning for samme byggeområde, og at HTM i forrige møte vedtak befaring i den saken. Befaring skal avholdes på HTM-møte den 01.09.2020.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- *«Rammetillatelsene som er gitt, er ikke nabovarslet etter tomtene ble fradelt»*
- *«Ut ifra det vi har blitt varslet om tidligere, før tomtene var sekjsjonert er det gitt inn merknader på boligene deriblant at disse er planlagt for høyt i terrenget og med 3 etasjer.»*
- *Bolig 2 og 3 vil være svært ruvende i front av vår bolig 115/203 og mener helt klart at disse er planlagt for høyt i terrenget med 3 etasjer. Terrenget bør senkes ytterligere om 3 etasjer er planlagt for å ivareta tilstøtende naboers solforhold og innsyn.»*
- *«Tettheten mellom boligene som tidligere er planlagt er tettere enn det som er normalt på feltet, der boliger er bygd 4 m fra naboeiendommene. Slik disse boligene er planlagt blir det ca. 3,4 m mellom husene, mot 8 m som er normalt. Dette medfører en fortetning som gir stor ulempe for vår eiendoms hage solforhold. Utbygger har overdimensjonert i høyde og areal der vi som tilstøtende nabo ikke blir ivaretatt på noen måte.»*
- *«Det er planlagt adkomst gjennom Buhagen og vil nok en gang poengtere at veien ned er for smal til at to biler kan møtes. Her vil det i fremtiden by på farlige situasjoner for personer som går langs veien, spesielt om morgenen da barn bruker veien som skolevei. Anbefaler at det planlegges alternativ vei til de planlagte boligene som ikke går via Buhagen.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar fra ansvarlig søker

Ansvarlig søker har i brev datert 17.08.2020 kommet med tilsvar til klagen:

- Nabovarsel

«Hjemmelshavere på 115/203 ble varslet den 20.06.2019 via altinn (vedlegg C1 og C2). Vedlagt dette varselet ble det sendt ut oppdatert tegninger på boligene, som viser at de er innenfor gjeldende bestemmelser (saltak). I varselet ble det også opplyst om videre fradeling av offentlig veiareal og tomtedeling som vist på situasjonskart, som var vedlagt.»

- Høyde og tetthet

  «Begge boliger er prosjektert innenfor bestemmelser som gjelder gesims og mønehøyde. Det stemmer at de to boligene ligger med en avstand på 3,4 meter, målt fra sammenbygd garasje på bolig 3 til bolig 2. Selve boligdelen på bolig 2 og 3 ligger med en innbyrdes avstand på 7,3 meter. Garasjer på disse to boligene ligger inn i terrenget og kun i en etasje, og vil derfor ikke skjerme for naboer i 115/203.»

- Adkomst

  «Det er innvilget tiltak på en ferdig regulert tomt. Reguleringsbestemmelser er overholdt og utbygger kan ikke pålegges ytterligere oppgraderinger av veinettet i området i forbindelse med dette tiltaket.»

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av enebolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav a).

Eiendommene er omfattet av reguleringsplan nr. 541- Eike Søndre – godkjent 22.09.1992, og regulert til boligformål.

I klagen vises det til at det ikke er sendt ut nabovarsling etter at tomtene er fradelt.

Nabovarsel for både boliger og fradeling ble sendt ut 20.06.2019, slik ansvarlig søker har kommentert i sitt tilsvar. Nabovarsling er gyldig i 1 år, og da søknadene ble sendt inn før det var gått 1 år, så anser kommunen nabovarslingen å være gyldig.

Klager viser videre til at boligene er plassert for høyt i terrenget og vil være ruvende i front av klagers bolig, samt at fortetningen gir en stor ulempe for klagers solforhold.

Kommunen viser til at boligene er prosjektert i henhold til planbestemmelsene. Ingen del av boligene er nærmere klagers eiendom enn 4,6 m. Avstand til nabogrense er dermed i samsvar med krav i pbl. § 29-4 (minimum 4 m). Når det gjelder høyde på terrenget, så er dette i stor grad avklart i rammetillatelse til feltmodning, som også er påklaget. Kommunen vurderer at terrenginngrep og grunnarbeider er prosjektert slik at det er tilpasset eiendommen og eksisterende terrengforhold. Det er tatt utgangspunkt i regulert adkomstveg som gir krav til stigning og mulig plassering av boliger. Omsøkte boliger oppføres med en underetasje som tar opp terrengforskjellen der eksisterende terreng er utfordrende. Det vektlegges at omsøkte boliger er prosjektert i samsvar med planens bestemmelser om takform, gesims- og mønehøyde, samt utnyttelse.

Når det gjelder solforhold i klagers hage, viser kommunen til innsendt soldiagram. Soldiagrammet viser at skyggeleggingen i hovedsak vil ligge på egen eiendom. Klager vil miste noe formiddagssol på sitt uteareal i sør ved vårjevndøgn, men klager har fortsatt gode utearealer uten skygge. Kommunen viser til at det må forventes i et regulert boligområde at ubebygde eiendommer bebygges. Utearealer, solforhold og utsikt kan forringes som følge av slike tiltak. Kommunen vektlegger at omsøkte boliger ikke er i strid med gjeldende plangrunnlag, og vurderer at omsøkte boliger ikke gir flere ulemper enn hva som må forventes for naboer ved utbygging i et regulert boligområde.

Klager viser videre til at adkomstvei er smal, og kan by på farlige situasjoner.

Kommunen viser til at omsøkte boliger bygges ut i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanen er fra 1992, men den er imidlertid ikke opphevet eller endret, så den er dermed gjeldende ved utbygging innenfor planområdet.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 6/20 og 7/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtakene opprettholdes.

Vedlegg:
Gnr. 115 bnr. 307 - Klage på vedtak
E-post
C8_Tilsvar merknader_200817
Vs: Tilsvar på nabomerknader vedr. rammetillatelser gitt på 115/306, 307, 308, 309 og 311.
ArlivsakID: 20/4026
C1_Kvittering Nabovarsel
C2_Gjenpart nabovarsel_200619
C5_Tilsvar på merknader

C6_Tilsvar merknader_200424
Vedtak om rammetillatelse - Nybygg enebolig - gnr. 115 bnr. 307 - Buhagen, Søndre Eike
A10 Situasjon - bnr 307
C5_TILSVAR_PA_MERKNADER
MERKNAD TIL NABOVARSEL
Situasjonskart - Alle boliger
Søknad 115.307 m. vedlegg
Søknad m. vedlegg 115.308